

# Promoción inmobiliaria

Prof.<sup>a</sup> Dra. Lambea Rueda

Master Derecho Privado

2014/2015

# Actividad jurídica inmobiliaria

- - Objeto: bienes inmuebles.
- - Sujetos: públicos y privados, personas físicas y jurídicas.
- Fin: obtención y disfrute de un inmueble a cambio de precio.
- - Ámbito del Derecho inmobiliario: Derechos de crédito y Derechos Reales sobre bienes inmuebles.

# España 2014- Sector inmobiliario

- **BALANCE DE 2014 EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA** (Fuente. JLL España Jornadas vivienda 2015 CESINE):
- Se inicia la recuperación económica: ligero incremento de la demanda.
- Reducción de la oferta de viviendas al disminuir el stock de viviendas vacías.
- Estabilización de precios tras el ajuste provocado por la bajada generalizada de hasta un 40%.
- Nuevo impulso de la actividad de las entidades financieras. Comienza a fluir la financiación hipotecaria añadida a la inversión extranjera.

# España 2015- Sector inmobiliario

- CUESTIONES DE INTERÉS EN UN FUTURO INMEDIATO:
- Nuevo rol de la promoción inmobiliaria: gestión eficiente, rehabilitación de inmuebles ya contruidos (rehabilitación edificatoria, regeneración urbana y renovación urbana).
- Gestión de la oferta inmobiliaria existente: bajada de precios y sacrificio real para evitar desahucios, mediación en conflictos.



# Rehabilitación de edificios

- Fin común en la UE de uso eficiente de la energía :
  - Medida contra la crisis: Disminución de costes.
  - Reducción de la dependencia de proveedores externos de petróleo y gas.
  - Protección del medio ambiente.
- Fin común de la UE: aumento de la eficiencia energética en todas las etapas de la cadena energética desde la generación hasta el consumo final.
- Incremento de los beneficios de la eficiencia energética que superen los costos.
- Medidas concretas de la UE sobre eficiencia energética centradas en los sectores en que el potencial de ahorro es mayor, tales como **edificios**.

# Estado de la eficiencia energética de las viviendas en España

(Fuente LRRR)

- Parque envejecido.
  - 55% de edificios es anterior a 1980, 21% tiene más de 50 años.
- Viviendas=sumideros energéticos.
  - 58% de edificios se construyeron antes de la primera normativa sobre eficiencia energética.
- Déficit de accesibilidad.
- Rehabilitación en España:
  - Trece puntos por debajo de la media europea (41,7%)

# Marco normativo de la rehabilitación en la UE

- Legislación de la UE para reducir el consumo energético de los edificios:
- - **Directiva 2010/31** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la **eficiencia energética de los edificios** (*DO L 153 de 18.6.2010*).
- - **Directiva 2012/27** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la **eficiencia energética**, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (*DO L 315 de 14.11.2012*).

# Marco Normativo Estatal en materia de edificación

- [Ley 8/2013, de 26 de junio](#), de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Se dicta en desarrollo de las Directivas citadas.
- [Ley 18/2014 de 15 de octubre](#) de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
- [Real Decreto 233/2013, de 5 de abril](#), por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.
- [Real Decreto 235/2013, de 5 de abril](#), por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- [Ley 26/2011, de 1 de agosto](#), de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad
- [Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio](#), por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de suelo.
- [Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo](#), por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- [Ley 38/1999, de 5 de noviembre](#), de Ordenación de la Edificación.
- [Ley 49/1960, de 21 de julio](#), sobre Propiedad Horizontal.
- [Ley 2/2011 de 4 de marzo](#), de economía sostenible.

## Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

- La Ley pretende la reconversión y reactivación del sector inmobiliario hacia un modelo sostenible e integrador, ambiental, social y económico, con el objetivo de mejorar el estado de conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas.
- **OBJETIVOS.**
  - **Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.**
  - Reconversión y reactivación del **sector de la construcción** hacia la regeneración y renovación urbanas.
  - Mejora de la conservación, la accesibilidad, la calidad, la sostenibilidad y la eficiencia energética del parque de viviendas.

## Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

- Creación del **Informe de Evaluación de Edificios**: Inspección periódica que analizará el estado de conservación de los edificios y el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.
- Regulación de **infracciones y sanciones** en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- **Desarrollo de actuaciones sobre el medio urbano**, sujetos legitimados para participar en ellas e instrumentos para facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa.
- Se concede capacidad de obrar plena, llamada capacidad jurídica para actuar en todas las operaciones relacionadas con el deber legal de conservación a las **comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal**.

## Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

- MODIFICACIONES NORMATIVAS: Para lograr los objetivos de la Ley 8/2013 se modifican:
  - - **Ley de Propiedad Horizontal** (la disposición final primera modifica la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal –art. 2,3, 9, 10 y 17 y disposición adicional-)
  - - **Ley de Ordenación de la Edificación** (edificación, obras y requisitos)
  - - **Código Técnico de la Edificación**
  - - **Texto refundido de la Ley de Suelo**

## Rehabilitación pública y privada: empresas promotoras, cooperativas de viviendas....

- **Desarrollo de la rehabilitación:** contactos con el Ministerio de Fomento; convenios con las EMVS.
- **Obra nueva:** se están iniciando nuevos proyectos y promociones, aunque en menor número que otros años; comienza a fluir la financiación bancaria.
- **Trabajos sobre modificaciones normativas. Por ejemplo de la Ley de Cooperativas:** incremento de la agilidad en la gestión y de las garantías del cooperativista.
- **FUTURO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA:** fórmulas de promoción y rehabilitación de inmuebles.



# Gestión y modelos de rehabilitación

- **Rehabilitación:** nuevo modelo de gestión de rehabilitación.
  - **Convenios** con CAM y con EMVS; vínculos con entidades financieras y colegios profesionales.
  - Desarrollo de la **gestión de la rehabilitación de edificios de forma individual o en grupos constituidos como cooperativa de rehabilitación** (disminución del riesgo, incremento de ventajas fiscales, incremento de garantías y de fiabilidad).
  - **Modelos de rehabilitación basados en la viabilidad:** lo eficiente es viable, los ahorros de la actuación (retornos) se convierten en ingresos y hacen posible la rehabilitación. Inicialmente se actúa con financiación externa: las cuantías son adelantadas por las entidades bancarias o bien por fondos de inversión. Los fondos de inversión financian la actuación en inicio. Las Entidades bancarias intervienen desde la entrega de la rehabilitación, en que se obtienen las posibles subvenciones y ayudas públicas (PAREER, IDAE).

# Iniciativas novedosas: mediación para la liquidación de activos bancarios

- Ejemplos en cooperativas de viviendas: mantenimiento de la cooperativa para la adjudicación de las viviendas tras la crisis y desaparición de la empresa gestora.
- Reequilibrio de intereses vivienda-precio,
- Acuerdo de quita de hipoteca sobre el total con la entidad financiera: de 44 a 27 M de Euros.
- Adjudicación de las viviendas recuperando la seguridad jurídica en la adquisición de las mismas.

# Crisis del sector inmobiliario

- Crisis del sector inmobiliario: iniciada a finales del 2007:  
**Crisis Financiera** de 2008:
  - La mayoría de las empresas inmobiliarias nacionales han entrado en fase concursal.
  - Reestructuración y concentración de nuestras empresas promotoras.
- Cartera de **activos inmobiliarios** en manos de la Banca fruto de las daciones en pago que los propios promotores inmobiliarios han tenido que realizar frente al parón de las ventas y la falta de crédito: ventas directas a Sociedades extranjeras o contratación de gestores profesionales capaces de poner en mercado dichos activos.
- Buen momento para el desarrollo de la **Autopromoción Inmobiliaria Gestionada**
- **Otras actividades: rehabilitación de inmuebles.**

# Promoción inmobiliaria

- Proyecto de gran complejidad en el que intervienen profesionales de múltiples sectores de actividad económica tales como tasadores, agentes de seguros, ingenieros eléctricos, ingenieros en telecomunicaciones, geólogos, topógrafos, arquitectos, arquitectos técnicos, abogados, notarios, registradores de la propiedad, ... y múltiples empresas tales como oficinas de control técnico, ingenierías de proyectos, entidades financieras, entidades aseguradoras, empresas de estudios de ingeniería, compañías suministradoras, ... y organismos y administraciones públicas como ayuntamientos, Ministerio de Industria y Energía, Ministerio de la vivienda, oficinas de homologación, Colegios profesionales de Arquitectos, Arquitectos Técnicos e Ingenieros, Bomberos, laboratorios de ensayos, etc.
- En todo este complejo proceso, es fundamental la función de dirección y coordinación general del gestor del proceso.

# Procesos del promotor inmobiliario

- - Negociar y alcanzar acuerdos con las Administraciones Públicas y las entidades privadas para la transmisión. del suelo a precios que permitan la viabilidad de la promoción.
  - Adquisición de un suelo edificable.
  - Elaboración del proyecto técnico.
  - Conseguir la financiación de la promoción.
  - Comercializar el producto.
  - Tramitar la licencia y otros estudios necesarios.
  - Construir el edificio.
  - Declarar la obra nueva del edificio y realizar su inscripción en el Registro de la Propiedad.
  - Transmitir todas las entidades y constituir la comunidad de propietarios.

# Disposiciones legales de interés en el ámbito de la promoción inmobiliaria I

- **Código civil**, arts 1588 a 1600, ambos inclusive
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre de **Ordenación de la Edificación**
- RD 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el **Código Técnico de la Edificación**
- Normativa sobre **RD 515/1989**, de 21 de abril, sobre el deber de información a los consumidores y usuarios en promoción, construcción y venta de viviendas. RD Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de **Consumidores y Usuarios** y otras leyes complementarias. Directivas comunitarias crédito al consumo: Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre **los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial** y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010

# Disposiciones legales de interés en el ámbito de la promoción inmobiliaria II

- **Directivas sobre eficiencia energética:**
  - - **Directiva 2010/31** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, sobre la **eficiencia energética de los edificios** (*DO L 153 de 18.6.2010*).
  - - **Directiva 2012/27** / UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre la **eficiencia energética**, que modifica las Directivas 2009/125 / CE y 2010/30 / UE y deroga las Directivas 2004/8 / CE y 2006/32 / CE (*DO L 315 de 14.11.2012*).
  - Según tipo de promoción: privada (SA, SRL...), pública (normas del sector público), en comunidad de propietarios (CC), en régimen de cooperativas (LC).

# Disposiciones legales de interés en el ámbito de la promoción inmobiliaria III

Prof.<sup>a</sup> Lambea  
Rueda, Master  
Derecho  
Privado, UCM.  
2014/2015

- Ley 57/1968, de 27 de julio, modificada por la DA Primera de la LOE
  - Aplicación a toda clase de promoción de viviendas
  - Cantidades entregadas en efectivo o por efectos cambiarios
  - Domiciliación de las mismas en una cuenta especial
  - Garantía mediante seguro de caución o aval
  - Cantidades garantizadas: las entregadas más interese legales
  - Las multas por incumplimiento las imponen CCAA, hasta un 25% de la cantidad entregada



# Promotor inmobiliario

- En la Ley de Ordenación de la Edificación de España, el **promotor** es uno de los agentes de la edificación contemplados. Puede tratarse de cualquier persona física o jurídica que decide, impulsa, programa y financia una obra de edificación. Para ello debe ser dueña del solar sobre el que se va a edificar, o tener derechos sobre él.
  - Antes CC 1591 y doctrina jurisprudencial.
  - Actualmente: LOE.

# Aplicación actual del art. 1591 CC

- 1591: Aplicación a:
  - Supuestos anteriores a la entrada en vigor de la Ley.
  - Supuestos posteriores a la entrada en vigor de la Ley: sólo lo no regulado por la LOE (daños morales, indirectos, secuenciales y acciones subsistentes).
- Nueva construcción o reparación (excluidos provisionales). Edificación autónoma y principal
- Legitimado activo: dueño, adquirentes, promotor o terceros. Legitimación pasiva: arquitecto, técnico, contratista, promotor.
- Responsabilidad: en los casos de ruina: presunción de culpa.
- Concepto amplio de ruina incluida la funcional.
- Plazos: ruina en 10 años desde construcción, plazo de prescripción de la acción de 15 años desde ruina.
- Responsabilidad individual o solidaria.

# Aplicación de la LOE

- Aplicación a todos los supuestos posteriores a su entrada en vigor salvo excepciones.
- Edificios: nueva construcción o rehabilitación. Carácter principal – art. 2-
- Legitimación activa: propietarios y terceros adquirentes. Legitimación pasiva: agentes de la edificación.
- Responsabilidad: exención por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o el perjudicado. Responsabilidad de cada agente según su función.
- Daños materiales, se excluyen los personales, los morales, los de otros objetos o de otros sujetos, indirectos.
- Plazos claros: de garantía de 10, 3 y 1 año según daños; plazos de prescripción de la reclamación de daños y la repetición de lo pagado 2 años desde la producción del daño.
- Responsabilidad personal individual o solidaria.

# Obligaciones del promotor

- Encargar el proyecto y suministrar al proyectista la información previa necesaria. Tiene que autorizar cualquier modificación en el proyecto.
- Gestionar y obtener las licencias y autorizaciones necesarias para edificar y contratar la ejecución del proyecto. Dicho contrato de obra debe ser firmado por el promotor y el Constructor, actuando el Director de obra y el Director de ejecución de obra como árbitros.
- Así mismo, una vez finalizada la obra, ambos firman el acta de recepción de obra, tanto la provisional, como la definitiva (que se firma una vez el constructor haya solucionado aquellos aspectos considerados insuficientes por el promotor después del final de obra).

# Responsabilidad del promotor

- Es responsable civil (sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera corresponder a los demás agentes de la edificación) de los defectos de ejecución relativos al acabado de la obra por un plazo de un año; por un plazo de tres años de los vicios o defectos constructivos que afecten a la habitabilidad del inmueble; y durante diez años de los vicios que afecten a sus elementos estructurales. Todos estos plazos se computan desde la firma del acta de recepción de obra. Existe un periodo de 2 años desde el momento en que aparecen para reclamar los defectos detectados dentro de cada uno de estos plazos.
- Para cubrir los daños, el promotor debe disponer de un seguro de daños materiales o de caución, respectivamente, por cada tipo de defecto indicado. La prima de estos seguros debe estar pagada antes de la firma del acta de recepción de obra.

# Libro del edificio

- Al finalizar la obra, el promotor tiene la obligación de redactar el Libro del edificio y para ello, recibe del Director de obra y del resto de los agentes, la *Documentación de Obra ejecutada* y las garantías. El Libro del edificio incluye información sobre el mantenimiento del edificio y las garantías de los agentes participantes en la construcción. El promotor debe entregar este Libro del edificio al propietario o a la comunidad de propietarios del edificio en el momento de la escritura.

# CONTRATO DE OBRA

- Contrato por el que una persona, **el contratista o empresario**, se obliga respecto de otra, **el comitente o propietario**, mediante **precio cierto** a la obtención de un **resultado** al que, con o sin suministro de material (art. 1588 cc), se encamina la actividad creadora del mismo, asumiendo el contratista **los riesgos de su cometido**

# Contrato de obra inmobiliaria

- El contrato de obra inmobiliaria, para construir o para rehabilitar : la obra se ejecuta conforme a un proyecto elaborado y presentado a instancias del comitente o propietario



# ELEMENTOS DEL CONTRATO DE OBRA: Los sujetos

- 1.- Comitente, propiedad, dueño, promotor (encarga la ejecución de la obra). Es posible que el promotor actúe por separado de la propiedad.
- 2.- Contratista, Constructor (jefe de obra).
- 3.- Dirección Facultativa (Arquitecto Proyectista, Director de obra, Director de Ejecución de obra – aparejador -). Proyecto: resultado; dirección periódica de la obra: servicio.
- 4.- Suministradores de productos, subcontratistas, fabricantes.
- 5.- Promotor: dueño de la obra que puede serlo o no del suelo, y puede ser o no el constructor. Planea la construcción y comercializa lo construido.

# ELEMENTOS DEL CONTRATO DE OBRA: los sujetos

- Las Entidades de Control de Calidad
- Entidades Aseguradoras
- Coordinador de Seguridad y Salud
- Consumidores y usuarios

# SUBCONTRATACIÓN Y CESIÓN DEL CONTRATO

- **SUBCONTRATACIÓN.** Contrato en virtud del cual el contratista, con la previa autorización del promotor, conviene con un tercero en que éste realice la ejecución de determinadas partes o instalaciones. Facultad del constructor, salvo que se estipule otra cosa

# ELEMENTOS DEL CONTRATO : Precio

- Contraprestación que ha de entregar el dueño o comitente a cambio del resultado prometido por el contratista.
- Precio cierto
- Precio determinado o determinable con una simple operación aritmética.

# ELEMENTOS DEL CONTRATO DE OBRA:

## precio

- Formas de Determinación del Precio:
  - **1.- Contrato a Precio Alzado:** obligación de ejecutar una obra por precio alzado, no se puede exigir aumento de precio, aunque varíe el precio de los materiales o de la mano de obra (otra cosa es que exista una modificación de la obra en cuanto a lo inicialmente proyectado). art. 1593 cc; inclusión de cláusulas de revisión para salvar los inconvenientes y riesgos
  - **2.- Contrato por piezas o fases ejecutadas:** Con previsión expresa en el contrato
  - Exige la existencia de partes o partidas de obra separadas o independientes entre sí. Fórmula habitual en las obras públicas (unidades de obra). Es habitual que se incluyan cláusulas de revisión de precios, en los casos de ejecución durante larga duración. Facultad del contratista de exigir que se reciba la obra por partes y se abone en proporción (salvo pacto en contrario en el propio contrato).

# ELEMENTOS DEL CONTRATO DE OBRA

- **3.- Contratos por Unidades de medida: (art. 1592 cc);** el precio se fija por unidad (metro cúbico de excavación, metro cuadrado de pared). El cobro se lleva a efecto previa justificación, normalmente a través del sistema de certificaciones de obra aprobadas por la dirección facultativa de la obra.
- **4.- Contrato por Administración:** El comitente o propietario se obliga a pagar el coste efectivo de la obra, más el beneficio empresarial inicialmente pactado. Es frecuente establecer un sistema de rendición periódica de cuentas. El contratista tiene que probar la realidad y alcance del gasto, así como el beneficio empresarial pactado. Es habitual el uso de las certificaciones de obra.

# ELEMENTOS DEL CONTRATO DE OBRA

- CERTIFICACIONES DE OBRA
  - Título que legitima al contratista a hacer efectivos los derechos económicos derivados del contrato de obra, cuando así se haya pactado
  - Documento probatorio cuanto exista aprobación por la dirección facultativa y por la propiedad (admite prueba en contrario). No suponen aprobación de la obra
  - Elaboración: Se elaboran por el contratista, se conforman por la dirección facultativa y se aprueban y abonan por la propiedad.
  - Abono Se abonan conforme a los plazos determinados en el contrato.
  - Finalidad: Fórmula de ayuda financiera y económica al contratista, evitando inmovilizaciones.



# ELEMENTOS DEL CONTRATO DE OBRA

- FORMA DE PAGO

- **TIEMPO** El precio se abonará en el momento en el que se determine en el contrato; en su defecto, según costumbre del lugar y, en último caso, en el momento de hacerse la entrega (1599 cc)

Es usual hacer pagos parciales: derribo, cimentación, estructura, cerramientos y entrega).

**LUGAR** El que se haya pactado, y en su defecto, el lugar del domicilio del deudor (1171 cc)



# ELEMENTOS DEL CONTRATO DE OBRA:

## obra

Prof.ª Llamas  
Rueda, M.ª  
Derecho  
Privado. UCM.  
2014/2015

- Resultado posible y determinado conforme al proyecto.
- Clases de obras: edificación, cimentación, excavaciones, rehabilitación, reforma, conservación, demolición.
- La obra debe ejecutarse conforme **a Proyecto** (memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto general). No obstante, el director de la obra está obligado a elaborar eventuales modificaciones al mismo

# ELEMENTOS TEMPORALES DEL CONTRATO DE OBRA (Plazos)

- En el contrato de ejecución debe fijarse un **plazo inicial** y un **plazo final** para la realización de la obra
- es habitual, que se estipulen **cláusulas penales** para el caso de incumplimiento, tanto para el cumplimiento total, como para el cumplimiento de los distintos hitos intermedios
- **Ausencia de plazo:** se aplica el art. 1128 cc, esto es el que prudencial y equitativamente determine el juez

# ENTREGA, VERIFICACIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN

- **ENTREGA:** Desplazamiento de la posesión de una cosa. Es una mera actividad física, mientras que la recepción es una manifestación de voluntad de conformidad a la obra
- Con la mera entrega vence la obligación de pago de precio y se transmiten los riesgos del contratista al comitente.
- **VERIFICACIÓN:** Conjunto de operaciones dirigidas a examinar y comprobar la obra y el cumplimiento del contrato . No regulado, pero sobreentendido en la LOE, art. 6. Conveniencia de regularlo con detalle en la redacción del contrato
- **APROBACIÓN:** Manifestación de satisfacción con la obra, previa a la recepción. No se trata de un acto discrecional, sino que tiene que estar justificado. Puede ser expresa o tácita
- La tácita se produce cuando se paga el precio íntegramente, se toma posesión del bien sin reserva, se dispone de la obra, etc. Excepción; dolo incidental
- **RECEPCIÓN:** Acto por el que el comitente se hace cargo de la obra (art. 6.1 LOE). Normalmente se realiza con posterioridad al certificado final de obra

# ENTREGA, VERIFICACIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN

- **ACTA DE RECEPCIÓN: EFECTOS:**
  - Inicio de plazos de responsabilidades y garantías
  - Debe firmarse por el promotor y el constructor
  - Contenido: Identificación de partes, fecha del certificado final de obra, coste final de ejecución, declaración de recepción y garantías
  - Se incorpora a la documentación que integra el Libro del Edificio
  - CLASES: Provisional y definitiva

# ACCIONES JUDICIALES PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE OBRA

- ACCIÓN DE RESOLUCIÓN
  - Art. 1098, 1101, 1104 y 1124 cc
  - Requisitos
    - Incumplimiento grave, culpable, definitivo de la obligación principal.

# ACCIONES JUDICIALES PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE OBRA

- ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DEFECTUOSO
  - Art. 1091, 1098, 1101 y 1258 cc
  - Incumplimiento
  - Objeto inhábil e insatisfacción del comprador, que le permite acudir a la protección dispensada en los arts. 1101 y 1124 del CC
  - La demanda no se dirige a obtener reparaciones por vicios ocultos, sino los derivados del defectuoso cumplimiento al haberse entregado cosa distinta o con defectos impropios, cuyo plazo es el de quince años (art. 1964 CC).

# ACCIÓN DIRECTA DE LOS TRABAJADORES Y SUMINISTRADORES

- Arts. 1597. Los que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente tiene acción directa contra el dueño de la misma hasta la cantidad que éste adeude al contratista cuando se hace la reclamación.
- Caracteres de la acción directa:
  - Judicial o extrajudicialmente
  - Con carácter previo, simultáneo o posterior a la reclamación del dueño
  - Inoponibilidad de excepciones que pudiera tener con el contratista
  - El reclamante debe probar la realidad de su crédito

# ACCIONES JUDICIALES PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE OBRA

- ACCIONES DERIVADAS DE LA LOE y DE RUINA DEL 1591
  - Plazo de 1 año para defectos de acabado
  - Plazo de 3 años para defectos de habitabilidad y conducciones
  - Plazo de 10 años para defectos de estructura que hagan temer por la caída del edificio
  - Plazo de prescripción de acción de reclamación y acciones de repetición 2 años desde la producción del daño o desde el pago o condena judicial
  - 1591: 10 años único plazo.